

# **K/S Dansk Retail, Århus**

**CVR-nr. 30 20 93 70**

**Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 23/06 2014

---

Jette Jakobsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	6
Balance pr. 31. december 2013	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Dansk Retail, Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2014

### Bestyrelse

Allan Juhl  
formand

Henrik Ypkendanz

Morten Willemoes Dyrner

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kommanditisterne i K/S Dansk Retail, Århus*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Retail, Århus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Manglende huslejeindtægter har således ført til misligholdelse af selskabets 2. prioritetslån på t.kr. 19.049, der i starten af 2013 blev opsagt. Der henvises til oplysningerne i årsregnskabets note 1, for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i årsregnskabets note 2, for ledelsens omtale af usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 20.800.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 17. juni 2014

### Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Dansk Retail, Århus  
c/o Hertz Jakobsen Advokatfirma  
Toldbodgade 31, st. tv.  
1253 København K

CVR-nr.: 30 20 93 70  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

Bestyrelse

Allan Juhl, formand  
Henrik Ypkendanz  
Morten Willemoes Dyrner

Revision

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Nimbusparken 24, 2.  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed. Selskabet ejer ejendommen beliggende Ravnsøvej 15, 8240 Risskov.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 10.020.265, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 31.691.326.

### Kapitalberedskabet

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt. De manglende huslejeindtægter har medført misligholdelse af selskabets 2. prioritetslån på t.kr. 19.049, der i starten af 2013 blev opsagt.

Selskabets fortsatte drift er fortsat betinget af, at der forhandles en aftale omkring afvikling af lånet med långiver til 2. prioriteten på plads. Ledelsen vurderer at der i 2014 opnås en aftale der gør, at selskabet er i stand til at indfri lånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne, samt at kommanditisterne er i stand hertil.

Selskabets 1. prioritetslån er afdragsfrit til og med 2016 og er ikke misligholdt, hvorfor kreditfaciliteterne forventes fastholdt.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets lejer har jf. ovenfor misligholdt den indgåede lejekontrakt. De nuværende lejeindtægter vurderes derfor ikke at svare til markedsløjen.

Ledelsen vurderer at det vil være muligt at genudleje dele af selskabets lejemål til en m2-pris på mindst kr. 500 pr. m2 og at der er potentiale til at realisere en samlet lejeindtægt på t.kr. 1.355. Ledelsen vurderer endvidere, at afkastkravet for ejendommen udgør 6,5 %, såfremt den ikke skal afhændes i en forceret salgsproces. Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 20.800.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.489 og t.kr. 1.737.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-51.583</b>	<b>1.157.092</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-8.964.110</u>	<u>-1.599.825</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.015.693</b>	<b>-442.733</b>
Finansielle indtægter		1.496	1.115
Finansielle omkostninger		<u>-1.006.068</u>	<u>-1.010.845</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-10.020.265</u></u></b>	<b><u><u>-1.452.463</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-10.020.265</u>	<u>-1.452.463</u>
		<b><u><u>-10.020.265</u></u></b>	<b><u><u>-1.452.463</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>20.800.000</u>	<u>30.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>20.800.000</b></u>	<u><b>30.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.800.000</b></u>	<u><b>30.000.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	352.500
Andre tilgodehavender		320.155	309.493
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>445.155</b></u>	<u><b>786.993</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>638.352</b></u>	<u><b>1.315.899</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.083.507</b></u>	<u><b>2.102.892</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>21.883.507</b></u></u>	<u><u><b>32.102.892</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		7.921.250	7.921.250
Overført resultat		-39.612.576	-29.592.311
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>-31.691.326</u></b>	<b><u>-21.671.061</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>33.218.672</u>	<u>33.454.562</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>33.218.672</u></b>	<b><u>33.454.562</u></b>
Kreditinstitutter		19.002.092	19.057.354
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.000	16.000
Anden gæld		<u>1.338.069</u>	<u>1.246.037</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.356.161</u></b>	<b><u>20.319.391</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>53.574.833</u></b>	<b><u>53.773.953</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.883.507</u></b>	<b><u>32.102.892</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt. De manglende huslejeindtægter har medført misligholdelse af selskabets 2. prioritetslån på t.kr. 19.049, der i starten af 2013 blev opsagt.

Selskabets fortsatte drift er fortsat betinget af, at der forhandles en aftale omkring afvikling af lånet med långiver til 2. prioriteten på plads. Ledelsen vurderer at der i 2014 opnås en aftale der gør, at selskabet er i stand til at indfri lånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne, samt at kommanditisterne er i stand hertil.

Selskabets 1. prioritetslån er afdragsfrit til og med 2016 og er ikke misligholdt, hvorfor kreditfaciliteterne forventes fastholdt.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets lejer har jf. ovenfor misligholdt den indgåede lejekontrakt. De nuværende lejeindtægter vurderes derfor ikke at svare til markedslejen.

Ledelsen vurderer at det vil være muligt at genudleje dele af selskabets lejemål til en m2-pris på mindst kr. 500 pr. m2 og at der er potentiale til at realisere en samlet lejeindtægt på t.kr. 1.355. Ledelsen vurderer endvidere, at afkastkravet for ejendommen udgør 6,5 %, såfremt den ikke skal afhændes i en forceret salgsproces. Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 20.800.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.489 og t.kr. 1.737.

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-9.200.000	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-9.200.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>235.890</u>	<u>-1.599.825</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>235.890</u>	<u>-1.599.825</u>
	<u><u>-8.964.110</u></u>	<u><u>-1.599.825</u></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2013		<u>54.890.754</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>54.890.754</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013		-24.890.754
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-9.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2013		<u>-34.090.754</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>		<u><u>20.800.000</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2013	7.921.250	-29.592.311	-21.671.061
Årets resultat	0	-10.020.265	-10.020.265
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>7.921.250</b>	<b>-39.612.576</b>	<b>-31.691.326</b>

Stamkapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 250.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Den samlede hæftelse for kommanditisterne udgør t.kr. 25.000. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2013 t.kr. 17.079.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	33.454.562	33.218.672	0	29.683.280
	<b>33.454.562</b>	<b>33.218.672</b>	<b>0</b>	<b>29.683.280</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.219, er der givet pant i ejendommen Ravnsøvej 15, 8240 Risskov på t.kr 31.842.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 19.002, er der givet pant i ejendommen Ravnsøvej 15, 8240 Risskov på t.kr. 4.350 samt skødeløsbreve på henholdsvis t.kr. 5.000 og t.kr. 11.226.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Retail, Århus for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat i selskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.